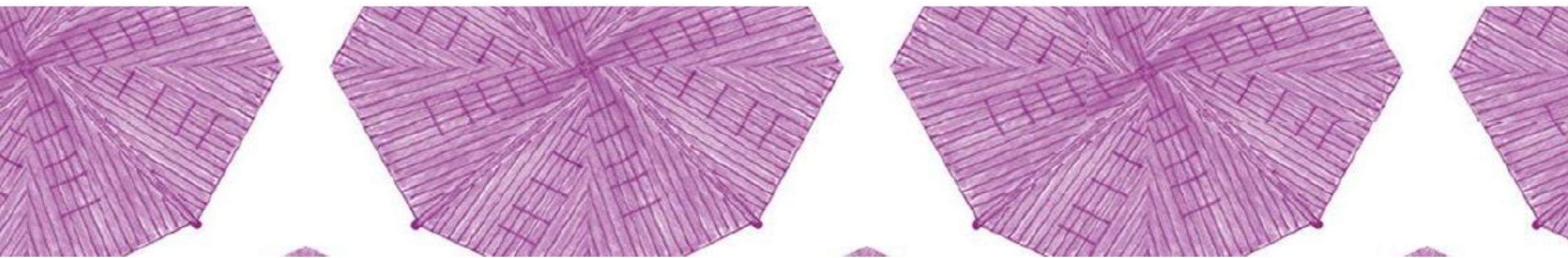




概要版

# 渋谷区一般建物施設長寿命化計画 2026～2035年度



# 本計画の背景・目的と概要（位置付け・期間・対象施設）

## 計画改定の背景と目的

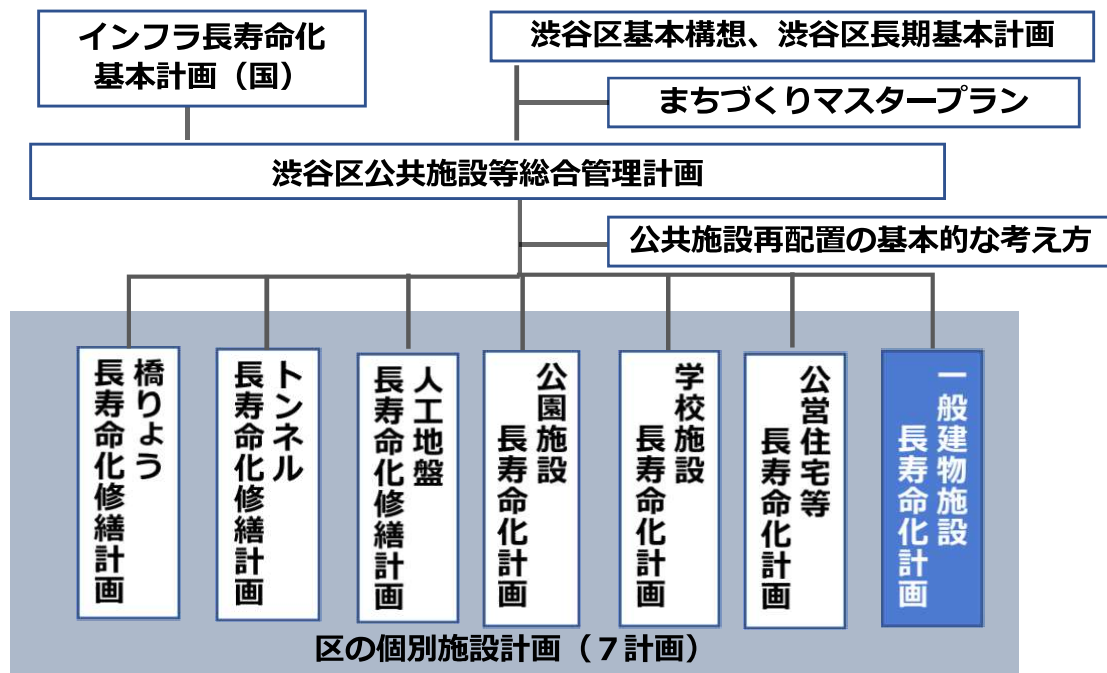
渋谷区の公共施設には、建物施設とインフラ施設等があり、このうち建物施設から公営住宅や学校施設を除いた施設が「一般建物施設」です。

区は2021年3月に前計画を策定し、施設の建替や改修を進めてきましたが、上位計画の改定や建設費高騰など社会情勢の変化を踏まえ、前計画の考え方を継承し、新たな一般建物施設長寿命化計画を策定しました。

予防保全型の維持管理へ本格的に転換し、区民の安全・安心を確保しながら、必要な施設を継続的に維持することを目指します。

## 位置付け（上位計画・関連計画との関係）

本計画は、上位計画等と整合を図りつつ、他の長寿命化計画と連携し、一般建物施設の建替・活用の方向性を示す個別施設計画として策定するものです。



## 計画期間

### 「2026年度～2035年度」の10年間

計画期間の中間（2031年度）には、上位計画の改定状況や施設の利用状況、社会情勢等を踏まえ、必要に応じて計画全体の見直しを行います。

## 対象施設

対象施設は113施設、総延床面積は約33.8万㎡となっており、前計画と比べて、2施設、総延床面積は約8,000㎡増えています。

| 施設類型            | 施設数    | 延床面積（構成比）        |
|-----------------|--------|------------------|
| 保健・福祉施設         | 26 施設  | 89,878 ㎡ 26.6%   |
| 子育て支援施設         | 20 施設  | 24,199 ㎡ 7.1%    |
| 集会施設            | 13 施設  | 29,268 ㎡ 8.7%    |
| 防災職員住宅施設        | 6 施設   | 2,835 ㎡ 0.8%     |
| 文化・学習施設         | 15 施設  | 58,840 ㎡ 17.4%   |
| スポーツ・レクリエーション施設 | 9 施設   | 28,321 ㎡ 8.4%    |
| 本庁舎・出張所等        | 12 施設  | 50,687 ㎡ 15.0%   |
| 清掃・リサイクル施設      | 2 施設   | 1,374 ㎡ 0.4%     |
| 産業系施設           | 2 施設   | 5,401 ㎡ 1.6%     |
| その他             | 8 施設   | 47,500 ㎡ 14.0%   |
| 総計              | 113 施設 | 338,303 ㎡ 100.0% |

※本計画中の施設数は、原則として上記の数値を用いています。

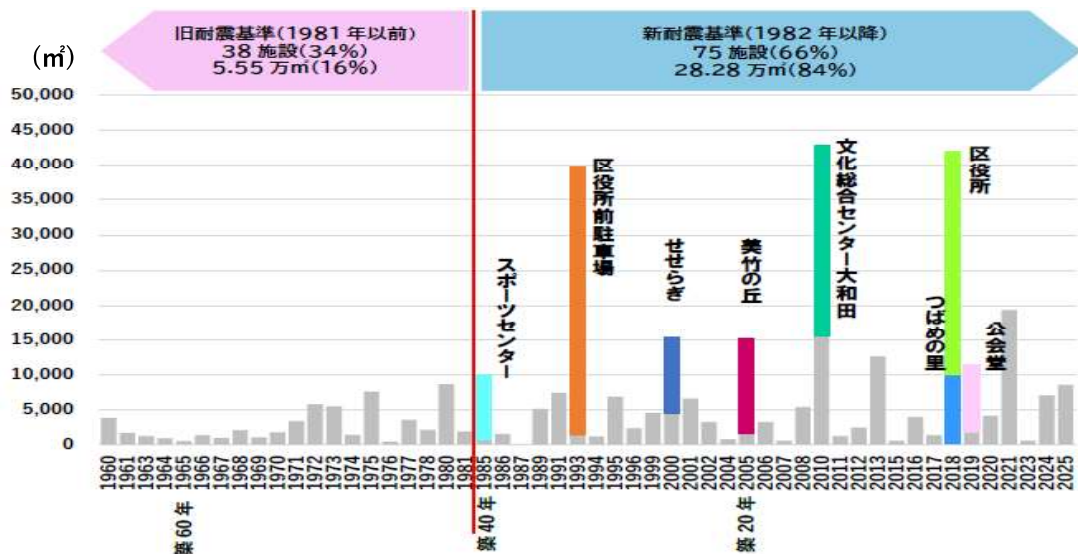
※延床面積が概ね約200㎡以下の小規模な施設（住民自主管理施設・倉庫・ゴミ置き場等）は、財政影響が小さいため掲載対象施設から除きます。

※複合施設の場合は、主要な機能に基づいて分類しています。

# 現状と課題、基本方針

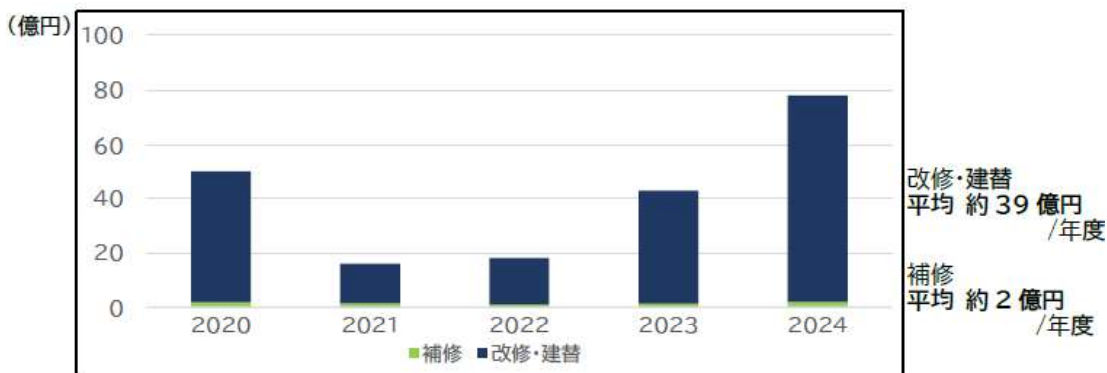
## 現状：耐震基準別施設数

区は計画的に施設建替を進めていますが、なお約3分の1が、「旧耐震基準」施設（耐震性能確認済）となっています。



## 課題：建築費高騰による財政負担の増大

建設費高騰により、改修・建替の工事費用は増加しています。直近5年間の実績は年平均約41億円であり、前計画時の実績を既に上回っています。



## 課題：今後30年間の将来工事費用の推計

将来工事費用を、60年・80年・100年の各建替想定で再試算した結果、いずれの場合も年平均約110億円規模となり、直近の工事実績（年平均約41億円）を大きく上回ることが確認されました。長寿命化を進めても、将来の工事費用は高い水準で推移する見込みです。

|             | 前回計画(2021~2050年度)     | 本計画(2026~2055年度)         |
|-------------|-----------------------|--------------------------|
| 60年・80年建替想定 | 約940億円/30年<br>約31億円/年 | 約3,420億円/30年<br>約114億円/年 |
| 100年建替想定    | —                     | 約3,240億円/30年<br>約108億円/年 |

## 【基本方針】予防保全型維持管理と長期活用の本格的シフト

施設の老朽化や将来費用等の課題を踏まえ、予防保全型（※）維持管理と長期活用への本格的な転換を基本方針とし、施設を安全かつ持続的に維持します。

1. 安全性・耐久性の確保
2. 計画的な維持管理と実行力の強化
3. ライフサイクルコストの最適化
4. 適正な施設保有量の確保と利便性の向上
5. 施設機能の維持・改善

※予防保全型とは、壊れてから修繕するのではなく、点検結果をもとに劣化が軽微な段階で補修・改修を行い、大規模改修や事故を未然に防ぐ考え方です。

# 長寿命化対策の実施計画

## 取組内容

### (1) 予防保全型維持管理と長期活用の本格的シフト

#### ①点検・診断

日常点検や法定点検、劣化診断を確実に実施し、施設の状態を的確に把握します。点検結果をもとに早期補修を行うことで、突発的な故障を防ぎます。

#### ②バリアフリー化の推進

改修の機会を捉え、段差解消や設備改善などを進め、誰もが利用しやすい施設づくりを行います。

#### ③脱炭素化・省エネルギーへの配慮

高効率機器の導入やZEB Ready水準の検討など、環境負荷の低減に配慮した施設整備を進めます。

### (2) 計画的・横断的な施設マネジメントの推進

#### ①FMシステム（ファシリティマネジメントシステム）による情報の一元化

施設の点検結果や改修履歴を一元的に管理し、区全体で客観的に判断できる仕組みを整えます。

#### ②耐用年数評価に基づく長期修繕計画の策定

耐用年数評価により構造躯体と設備の健全性を把握し、改修・更新時期を整理した長期修繕計画を策定し、計画的な長寿命化を図ります。

#### ③包括施設管理（※）の検討

施設の維持管理については、施設ごとの個別管理を基本としつつ、複数の施設や業務を一体的に管理する包括施設管理の手法について検討します。

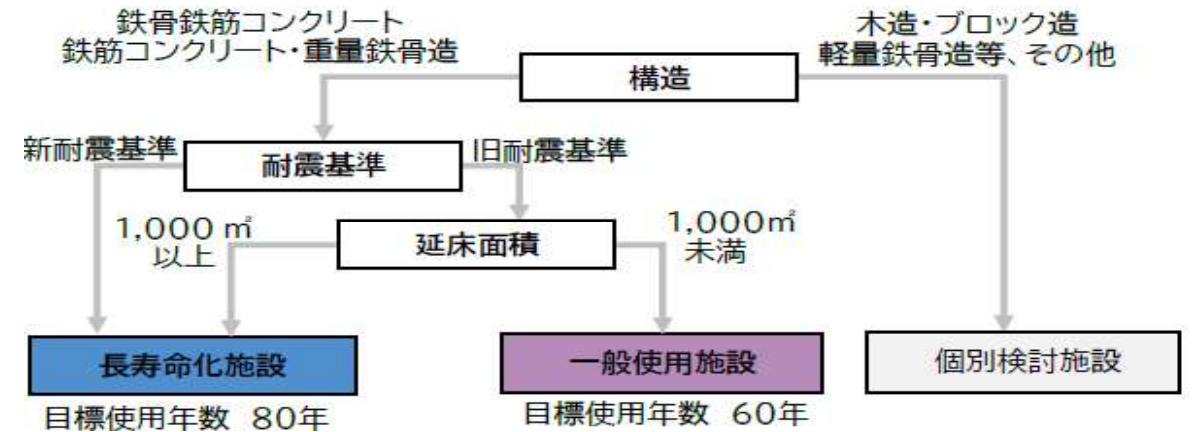
※点検や維持管理を一定の枠組みでまとめて実施することにより、施設間での業務水準の均一化や、安定的な維持管理の確保を図る手法

#### ④改修手法の選択の考え方

用途、老朽化状況、将来の利用見通し、コスト等を総合的に勘案し、最も合理的な改修手法を選択します。

## 目標使用年数

建物の構造形式や耐震基準等を踏まえ、施設ごとに目標使用年数を設定します。



## 改修サイクル（目安）

目標使用年数を踏まえ、改修サイクルを設定し、計画的な改修を行います。

| 実施時期と改修規模 | 20年(±5年) | 30年(±5年) | 40年(±5年) |       | 60年(±5年) |
|-----------|----------|----------|----------|-------|----------|
|           | 中規模改修    | 中規模改修    | 中規模改修    | 大規模改修 | 中規模改修    |
| 施設区分      | 一般使用     | 一般使用     | 一般使用     |       |          |
| 対象部位      | 長寿命化     | 長寿命化     |          | 長寿命化  | 長寿命化     |
| 外壁/屋上     | ○        | —        | ○        | ○     | ○        |
| 内装        | △        | △        | △        | ○     | △        |
| 空調設備      | ○        | —        | ○        | ○     | ○        |
| 昇降機       | —        | ○        | —        | —     | ○        |
| その他設備     | △        | △        | △        | ○     | △        |

※○は原則実施、△は状況に応じて実施する改修です。

※40年前後の大規模改修時には、必要に応じて構造躯体の健全性を確認します。

※その他設備は「給排水」「消防」「換気」「電気」の各設備です。

# 年次計画（改修）

## 今後10年間の年次計画

改修年次計画〔安全性や機能を維持するため、計画的に改修を行う施設：52施設〕

| 番号 | 施設名                | 竣工   | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|----|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2  | 千駄ヶ谷敬老館            | 1985 | ■    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 3  | 西原敬老館              | 1994 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 4  | 総合ケアコミュニティ・せせらぎ    | 2000 | ■    | ■    |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 6  | 美竹の丘・しがや           | 2005 | ■    |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |      |      |
| 7  | けやきの苑・西原           | 1991 | ■    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 8  | あやめの苑・代々木          | 1995 |      |      |      | ■    | ■    |      |      |      |      |      |
| 9  | ケアステーション笹幡         | 2002 |      |      |      |      |      | ■    |      |      |      |      |
| 10 | はつらつセンターケアステーション本町 | 2008 |      |      |      |      | ■    |      |      |      |      |      |
| 11 | はつらつセンター幡ヶ谷        | 2006 |      | ■    | ■    |      |      |      |      |      |      |      |
| 12 | はつらつセンター富ヶ谷        | 2007 |      | ■    | ■    |      |      |      |      |      |      |      |
| 13 | はつらつセンター参宮橋        | 2008 |      |      | ■    | ■    |      |      |      |      |      |      |
| 14 | グループホーム笹塚          | 2006 |      |      |      | ■    | ■    |      |      |      |      |      |
| 17 | 杜の風・上原/薫る風・上原こども園  | 2013 |      |      |      |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    |
| 19 | 障害者福祉センターはあとびあ原宿   | 2008 | ■    | ■    |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 24 | 母子生活支援施設           | 1994 |      |      |      |      |      |      |      |      | ■    | ■    |
| 25 | 幡ヶ谷保健相談所           | 1996 |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |      |      |
| 28 | 幡ヶ谷保育園             | 1989 |      |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |      |
| 47 | 氷川区民施設             | 1968 |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |      |      |
| 49 | 幡ヶ谷区民施設            | 1973 |      |      |      |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    |
| 51 | 恵比寿区民施設            | 2013 |      |      |      |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    |
| 52 | 大向区民施設             | 2010 |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |
| 53 | 地域交流センター西原         | 2011 |      |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |
| 54 | 代々木区民施設            | 1970 |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |
| 55 | 地域交流センター二軒家        | 2012 |      |      |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    |      |
| 56 | 地域交流センター代々木の杜      | 1975 |      |      |      |      |      |      |      |      |      | ■    |
| 58 | リフレッシュ氷川           | 2002 | ■    | ■    |      |      |      |      |      |      |      |      |

| 番号  | 施設名             | 竣工   | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 60  | 神宮前防災職員住宅       | 2012 |      |      |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    |      |
| 66  | 文化総合センター大和田     | 2010 | ■    |      |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |
| 68  | 中央図書館           | 2010 |      |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |      |
| 69  | 富ヶ谷図書館          | 1985 |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |      |      |      |
| 70  | 本町図書館           | 1989 |      | ■    | ■    |      |      |      |      |      |      |      |
| 72  | 松濤美術館           | 1980 |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |      |      |
| 73  | 白根記念渋谷郷土博物館・文学館 | 2005 | ■    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 77  | 長谷戸社会教育館        | 1980 | ■    | ■    |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 78  | 千駄ヶ谷社会教育館       | 1986 |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |      |      |      |
| 79  | 上原社会教育館         | 1989 | ■    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 81  | 代々木大山公園運動場管理事務所 | 2000 |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |
| 82  | 二子玉川区民運動施設管理事務所 | 2005 |      |      |      |      |      |      |      |      |      | ■    |
| 83  | 渋谷区スポーツセンター     | 1985 | ■    | ■    |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 84  | 代官山スポーツプラザ      | 2000 |      |      | ■    |      |      |      |      |      |      |      |
| 86  | ひがし健康プラザ        | 2001 |      |      |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    |      |
| 87  | 峰の原青少年山の家       | 1981 |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |      |      |
| 89  | 河津さくらの里しがや      | 1995 |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |      |      |
| 91  | 美竹分庁舎           | 1999 |      |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |      |
| 92  | 新橋区民施設          | 2010 |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |
| 93  | 恵比寿駅前出張所        | 2001 | ■    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 94  | 上原区民施設          | 1968 |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |      |      |
| 95  | 西原区民複合施設        | 2010 |      |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |      |
| 100 | 幡ヶ谷土木事務所        | 1995 |      |      |      |      |      |      |      |      |      | ■    |
| 101 | 神宮前区民施設         | 1966 |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |      |      |
| 102 | 清掃事務所宇田川分室      | 1991 |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |      |
| 110 | 笹塚駅高架下自転車駐車場    | 1991 |      |      |      |      |      | ■    | ■    | ■    |      |      |

# 年次計画（建替等）、実行管理

## 今後10年間の年次計画

建替（計画）年次計画〔計画に基づき建て替える施設：5施設〕

| 番号 | 施設名           | 竣工   | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|----|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1  | 初台敬老館         | 1973 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 5  | ケアコミュニティ・原宿の丘 | 1960 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 75 | 幡ヶ谷社会教育館      | 1975 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 85 | 笹塚高架下施設       | 2010 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 96 | 初台区民施設        | 1961 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

※着色は、計画に基づく建替え予定期間

建替（築年数）年次計画〔目標使用年数に到達し、今後の対応方針を検討する施設：8施設〕

| 番号  | 施設名                | 竣工   | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 21  | 笹塚二丁目障害者施設貸付物件     | 1974 |      |      |      |      |      |      |      |      | 検討   | 検討   |
| 29  | 富ヶ谷保育園             | 1964 | 検討   | 検討   | 検討   |      |      |      |      |      |      |      |
| 32  | 千駄ヶ谷なかよし園（千駄ヶ谷保育園） | 1973 |      |      |      |      |      |      |      | 検討   | 検討   | 検討   |
| 33  | 本町第三保育園            | 1974 |      |      |      |      |      |      |      |      | 検討   | 検討   |
| 46  | 広尾子育て支援センター        | 1971 |      |      |      |      |      | 検討   | 検討   | 検討   |      |      |
| 64  | 笹塚保育園／防災職員住宅       | 1967 |      | 検討   | 検討   | 検討   |      |      |      |      |      |      |
| 98  | 笹塚区民施設             | 1975 |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 検討   |
| 106 | 貸付物件・旧恵比寿防災職員住宅    | 1965 |      | 検討   | 検討   | 検討   |      |      |      |      |      |      |

解体年次計画〔老朽化により利用を終了し、解体する施設：1施設〕

| 番号 | 施設名       | 竣工   | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|----|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 97 | (旧)本町区民施設 | 1963 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

その他年次計画〔改修や解体等を含め、今後の対応を検討する施設：1施設〕

| 番号  | 施設名       | 竣工   | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-----|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 108 | 富山臨海学園跡施設 | 1977 | 検討中  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

## 計画の実行管理

### （1）実行管理の基本的な考え方

計画の実効性を高めるため、進捗管理と見直しを行う実行管理を重視し、施設情報の一元管理と全庁連携のもと、PDCAサイクルにより計画を着実に推進します。

### （2）実行体制（全庁的な連携・関係所管の役割）

#### ①全庁横断の推進体制

関連所管課が連携・情報共有し、全庁的な視点から、公共施設の総合的かつ計画的なマネジメントを推進します。

#### ②外部連携

耐用年数評価や長期修繕計画では専門家による技術的助言を参考に施設状態の評価を実施します。指定管理者制度やPPP/PFI等の民間活力の導入を検討し、維持管理の効率化・コスト縮減を図り、公共サービスの質の維持・向上につなげます。

### （3）区民との情報共有

#### ①公共施設に関する計画の周知

計画情報の「見える化」により区民の理解を促進し、施設の役割や重要性について、継続的な情報共有に努めます。

#### ②説明責任の確保

施設の長寿命化に向け計画内容をわかりやすく説明し、地域と意見交換を行うことで日常的な課題や改善点を把握し、計画に反映できるよう努めます。

#### ③区民協働による施設価値の向上

施設利用者等からの課題や改善提案を受け付け運営改善に活かし、地域との協働により新たな利活用を検討するなど、施設価値の持続的な向上に取り組みます。

発行：渋谷区  
編集：渋谷区経営企画部  
発行日：2026年3月（改定）